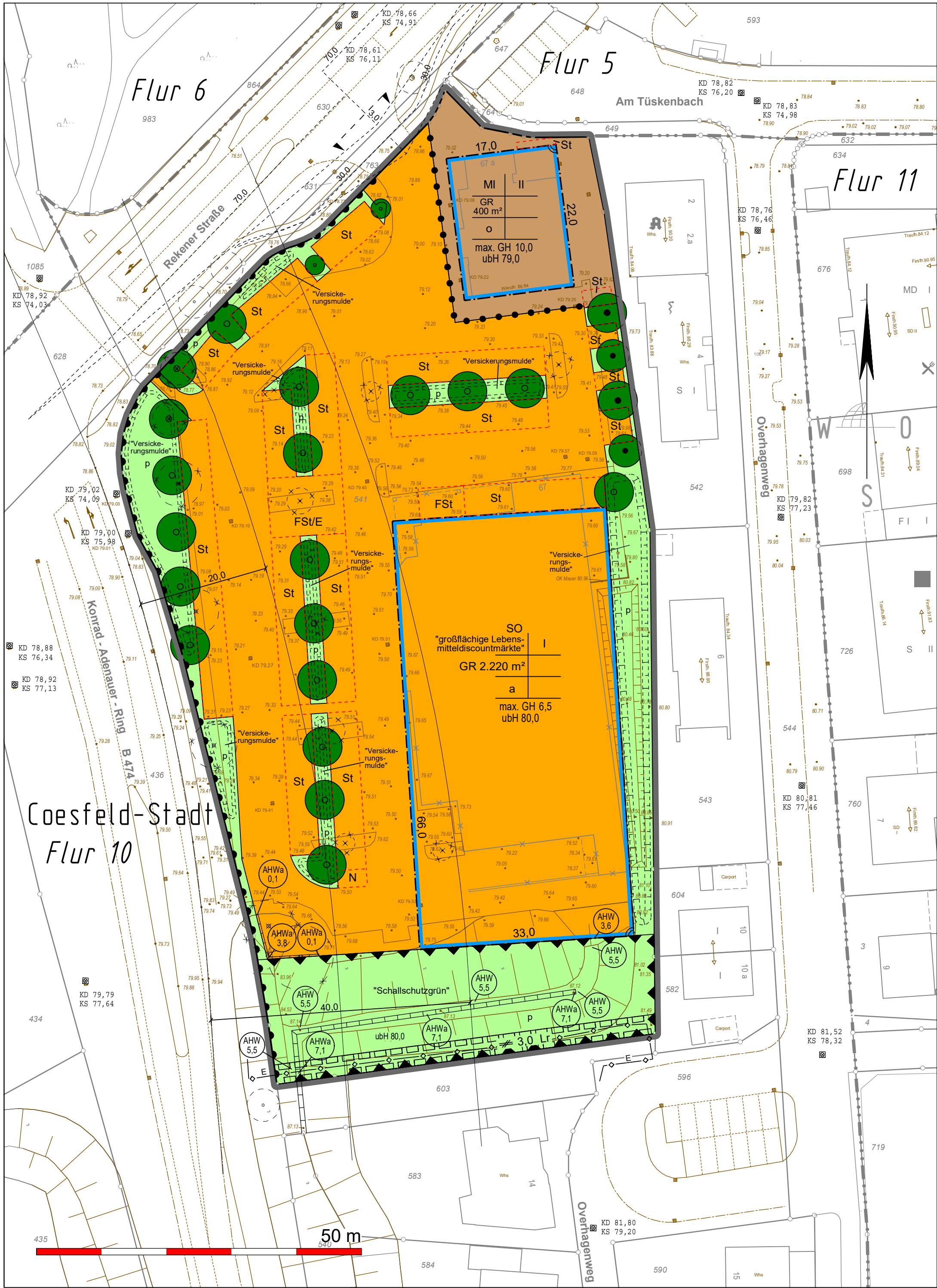




KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 KAMPFMITTEL

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodenreferenziellen Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaschub mit außergewöhnlicher Verformung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

2 LEITUNGSSCHUTZ

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DWVG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 BODEN- UND BODENDEKIMALSCHUTZ

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

- Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:
- Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Auftragtragern ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Baugelände ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Grundsätzlich erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung. Die Auslegung des Trinkwasserversorgungsnetzes orientiert sich ausschließlich an der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung; die Löschwasserversorgung bleibt unberücksichtigt. Der Grundschutz ist für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Einwirkend wird darauf hingewiesen, dass ein darüber hinausgehender Objektschutz nicht geleistet werden kann, d. h. im Rahmen des Objektschutzes ist die Bereitstellung von Löschwasser ergänzend durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserentseiche) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauseitlichen Verfahren geregelt.

5 EIGENVERSORGUNG MIT TRINK-, BETRIEBS- UND LÖSCHWASSER

Eigentümerwechsel, Errichtung, Veränderung und Inbetriebnahme von Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV sind der unteren Gesundheitsbehörde mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) TrinkwV).

6 ENTWÄSSERUNG

1. Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1989 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängt, schützen. Ein Überflutungsabweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1989 Teil 100 zu führen. **Empfehlung:** Gebäudeöffnungen sollen mindestens 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

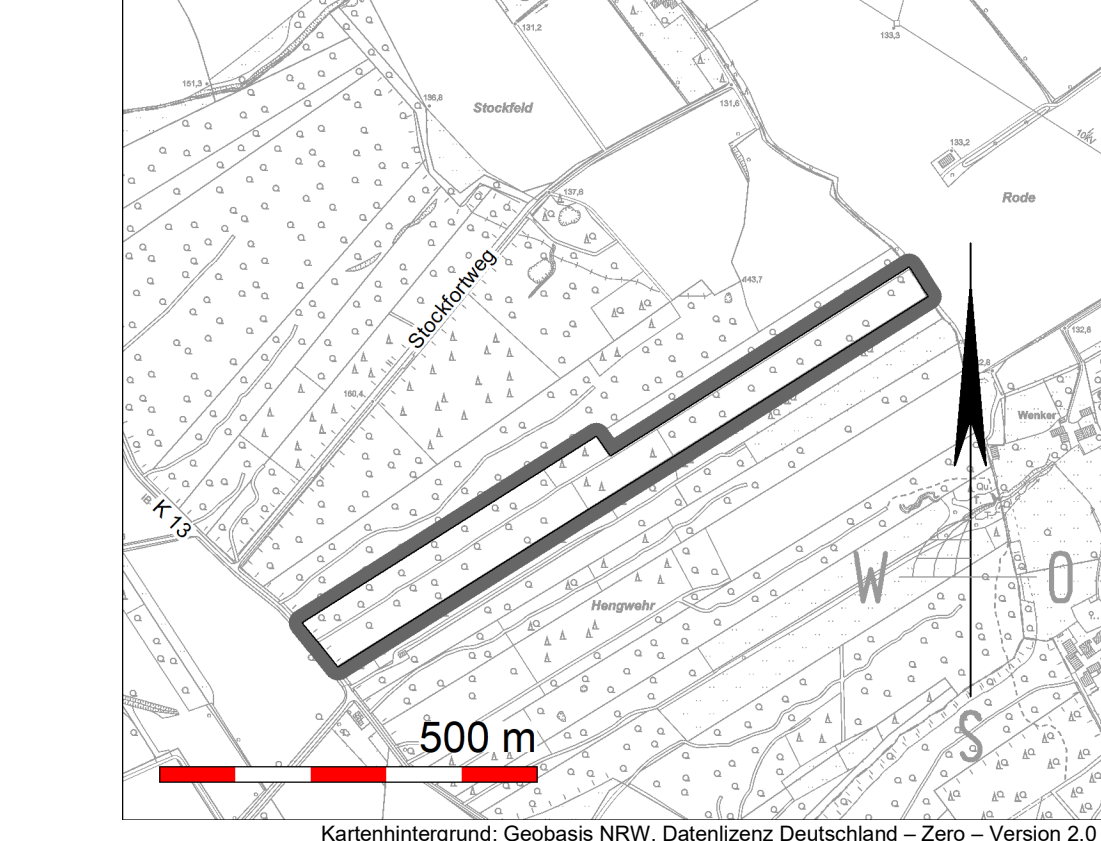
2. Rückstauschutz

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

7 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein extern auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 5.565 Ökopunkteinheiten. Die Ablosung erfolgt über das Okoto, von Twickel Wald IV - Umwandlung von Fichtenwald in heimischen Laubwald innerhalb der Förderklasse „Beckstein-Flademarsch“ in der Gemeinde Notlun im Kreis Coesfeld.

Lage externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Darup, Flur 7, Flurstück 62)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

MI	Mischgebiet	(§ 8 BauNVO)	– s. TF Nm. 1 u. 2
SO	Sonstiges Sondergebiet „großflächige Lebensmittelcountmärkte“		– s. TF Nr. 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

GR	Grundfläche – als Höchstmaß	– s. TF Nm. 6 u. 7
z. B.	II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
max. GH	Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	– s. TF Nr. 8
max. AH	Anlagenhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	– s. TF Nr. 8
AHVa	zwingende Anlagenhöhe Wand – in Metern (m)	– s. TF Nr. 8
AHW	zwingende Anlagenhöhe Wall – in Metern (m)	– s. TF Nr. 8
uBH	Zwischenwerte zwischen den zwingenden Anlagenhöhenpunkten sind zu interpolieren.	– s. TF Nr. 8
	unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhen (GH) – in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	– s. TF Nr. 8

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	– s. TF Nr. 9
	Baugrenze	

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB	
	Ein- und Ausfahrtsbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr)	

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö“)	
	Zweckbestimmung	
	Grünflächen, die dem Schallschutz dienen	
	Grünflächen, die der Versickerung dienen	– s. TF Nr. 10
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

	Bäume	– s. TF Nr. 11
	Mittlerer Baum	– s. TF Nr. 11
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
	Bäume	– s. TF Nr. 11

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB	
	Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB	
	Zweckbestimmung	
St	Stellplätze inkl. Abstellbereiche / Unterstände für Einkaufswagen	
FSt	Abstellbereiche / Unterstände für Fahrräder	
E	Abstellbereiche / Unterstände für Einkaufswagen	
N	Nebenanlagen (z. B. Wert- / Restabfallbehälterunterstand)	

	Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Stadwerke Coesfeld gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	
	Umgrenzungen der Flächen (Lärmschutzwall) für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB	
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße (z. B. § 16 (5) BauNVO)	
	Bemaßung z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)	
	Parallel z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)	
z. B.	3,0	Maßzahl in Metern (m)
	rechter Winkel	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

	Gebäude vorhanden	
	Gebäude zum Abriss bestimmt	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	Gemarkungsname	

Coesfeld-Stadt

Flur 1	Flurbezeichnung	
124	Flurstücksnummer	
z. B.	Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	
z. B.	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	
	örtliche Aufnahme vom 01.06.2021, Öbvi Polling & Homot	
	Lärmschutzwand auf Lärmschutzwall bzw. Stützwand Wall	
	Baum, Lage aus örtlicher Aufnahme vom 01.06.2021, Öbvi Polling & Homot	
	Baumkrone aus Digitale Orthophotos, Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0	
	Bestandsbaum entfällt	
	gepl. Böschung (Versickerungsmulde)	
	vorhandene unterirdische Niederspannungsleitung	

11 MÖGLICHKEIT DER EINSICHTNAHME IN DIE RECHTSVORSCHRIFTEN UND NORMEN

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien, GALK-Straßenbauliste und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Coesfeld während der Dienststunden eingesehen werden.

12 DATENMATERIAL

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück u. 541, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßnahmentabelle nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

13 UMWELTRELEVANTE FACHUNTERSUCHUNGEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Plans wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:

- Archäozoologischer Fachbeitrag (Stufe I), Erweiterung des ortsanlassigen Lidl-Fachmarkts, Rekener Straße in Coesfeld vom 28.03.2022, Bearbeitung: Olon GmbH, Liborstraße 13, 48155 Münster
- Immissionschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum Neubau des Lidl-Marktes in Coesfeld, Berichtsnr. 03030019-2 vom 07.03.2023, Bearbeitung: Normec umpenkamp, Kapellenweg 8, 48653 Ahuis
- Geotechnischer Bericht BoG 153/19/992 vom 18.07.2019, Bearbeitung: Urbanski & Versmold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung 36 48163 Münster
- Ergänzender Geotechnischer Bericht BoG 153-02-210667 (Ergänzung zu BoG 153/19/992) vom 02.07.2021, Bearbeitung: Urbanski & Versmold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH Unkelstraße 3, 48165 Münster-Hillrup
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Lidl-Marktes in Coesfeld, Schlussbericht Nr. 3.2297 vom Februar 2022, Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgeellschaft für Verkehrswesen mbH, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum
- Baumbereitstellung Lidl Filiale Rekener Straße 67, 48653 Coesfeld, Prüfdatum 01.07.2022, Bearbeitung: Ingenieurbüro Kleine-Börsing Kerkhofweg 36 48163 Münster
- Aktualisierte Begutachtung zur kumulierten Auswirkungsbewertung in Rede stehender Ansiedlungs- und Erweiterungsgesuche in Coesfeld vom 14.11.2022, Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund
- Neubau Lidl-Markt Rekener Straße in Coesfeld Entwässerungsstudie vom 03.2022, Bearbeitung: Fischer Teampplan Ingenieurbüro GmbH, Neutorstraße 5, 48653 Coesfeld

Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich Planung, Markt 8, 48653 Coesfeld

14 ÜBERLEITUNGSHINWEIS

Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1 Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO)
- 2 Die Ausnahmen (weitere Vergnügungsstätten) gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3 Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmittelcountmärkte“ dient der Unterbringung von Lebensmittelcountmärkten für Endverbraucher.

Allgemein zulässig sind:

- Lebensmittelcountmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m² im Erdgeschoss mit folgendem Kernsortiment:
 - o Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke
 - o Drogerie/Kosmetik/Parfumerie
 - o Zeitungen/Zeitschriften
 - o Blumen
 - o Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel
 - o Zoologischer Bedarf inkl. Tierhaltung
- Randsortimente dürfen max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Die Randsortimente sind auf 84 m² beschränkt.
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Gewerbliche Stellplätze für das angrenzende MI
- Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

- 4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 21 V. m. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 5 Garagen und Stellplätze sind im SO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO)

- 6 Die zulässige Grundfläche (GR) von 2.220 m² im SO darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundfläche (GR) von 6.256 m² überschritten werden.

- 7 Die zulässige Grundfläche (GR) von 400 m² im MI darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundfläche (GR) von 640 m² überschritten werden.

- 8 Die zulässige Grundfläche (GR) von 400 m² im MI darf durch die Grundflächen von

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

- 8 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss ohne Vegetation.
- der Anlagenhöhe Wand (AHVa) und der Anlagenhöhe Wall (AHW) ist der obere Anlagenabschluss ohne Vegetation

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH), der Anlagenhöhe Wand (AHVa) und der Anlagenhöhe Wall (AHW) ist die Höhenlage des in der Planzeichnung für das jeweilige Baugelände eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 9 Bei abweichender Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudehöhe von 50 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften des § 6 Bauordnung NRW bleiben unberührt.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 10 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ sind Entwässerungs-, Beleuchtung-, Rückhalte-, Niederschlagswasserbehandlungs-, Versickerungsanlagen, Werbeanlagen und Beschilderungen zulässig.

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Pflanz- / Erhaltungseingebote

- 11 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind stauwasserintolerante Laubbäume zweiter Wuchsrundung bzw. Aliebbäume aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20 cm und mind. 180 cm hoch zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
- Bei den zeichnerisch festgesetzten mittleren Bäumen sind stauwasserintolerante Laubbäume zweiter Wuchsrundung 2 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang in einem Meter Höhe 8-10 cm und mind. 150 cm hoch zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei der Wahl der Baumarten ist die GALK-Straßenbauliste zu verwenden.

Stämme sind bei angrenzenden Fahr-/Stellflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Die Oberkante des Ballens darf nicht überdeckt werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m² vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m² mit geeignetem Substrat ist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansieht. Abweichend können geringere m² und m² verwendet werden, wenn die volle Baumentwicklung durch ergänzende Maßnahmen sichergestellt ist. Stämme sind bei angrenzenden Fahr-/Stellflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Ausfälle von zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 15. April, frostfrei) am festgesetzten Standort zu ersetzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungsplanung erfolgt nach der DIN 18919. Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen. Bei den Erhaltungsbäumen sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4).

Maßnahmen zur Erzielung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 12 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen und Außenwandflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 13 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmittelcountmärkte“ sind Solaranlagen auf mindestens 80 % der Dachfläche zu errichten. Satz 1 gilt nicht für Dachflächen von Carports, oberirdischen Garagen, Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Wert- / Restmüllbehälterunterstände)

Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG)

- 14 Das Niederschlagswasser von Stellplätzen und Zufahrten ist im Plangebiet zurückzuhalten und über die belebte Bodenebene in den privaten Grünflächen (Mulden) zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist im Plangebiet zurückzuhalten und über Rigolen und Versickerungsmulden im Plangebiet zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 89 (2) BAUGB)

Gestaltungsfestsetzungen sonstiges Sondergebiet

Baulichen Anlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BauNVO)

- 15 Im SO sind Werbeanlagen und Warenautomaten an Gebäuden nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig und flächig an der Außenwand anzubringen. Der Abstand von der Gebäudewand darf 0,3 m nicht überschreiten. Ausleger sind bis max. 1,0 m Ausladung zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 2,1 m nicht überschreiten.

Im SO sind freistehende Werbeanlagen als Werbemast / Werbepylon oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 6,0 m zulässig. Am Werbemast dürfen unter dem beleuchteten Werbeschild max. zwei Textmodule jeweils mit einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von 2,1 m platziert werden. Die Werbeanlage für den Markt wird auf eine Höhe von 2,1 m und Breite von 2,1 m beschränkt.

Unzulässig sind Blink- oder Wechselwerbung und bewegliche und/oder reflektierende Werbeanlagen. Abweichend von Satz 1 sind einfarbige Fließtexte und wechselnde einfarbige Texte erlaubt.

Die Regelungen der Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz (FSG) sind zu beachten.

Außenfassaden/-wände (§ 89 (1) Nr. 1 BauNVO)

- 16 Verkleidungen der Außenwandflächen im SO sind bis auf untergeordnete Teile und Treppenhäuser als Putzfassade im Farbton RAL 9010 (reinweiß) vorzusehen. An der Nordseite sind eine Pfosten-Riegel-Konstruktion und an der Westseite Putzfassade, Pfosten-Riegel-Konstruktion und Alucobondfassade zu erstellen. Hiervon sind Werbe- und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgenommen.

Dächer (§ 89 (1) Nr. 1 BauNVO)

- 17 Bei Metalldeckungen sind nur Dachendeckungen aus beschichtetem Metall zulässig.

Gestaltungsfestsetzungen Mischgebiet

- 18 Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit Vorrangziegeln zu verbinden. Giebel dürfen verschiefert oder verblettert werden. Außerdem ist es zulässig, bis zu 10 % der Außenwandflächen mit anderen Materialien zu gestalten.

- 19 Von den festgesetzten Dachneigungen sind bei Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Elementen Abweichungen bis zu 5° zulässig.

- 20 Garagen sind nur in Massivbauweise und, sofern sie im Bauwisch errichtet werden, nur mit einem Flachdach zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2005 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2021 (GV. NRW. S. 904), in Kraft getreten am 16. Juni 2021

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 925) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW